

Pregled tržišta

Tržište uredskih prostora je najzreliji segment tržišta komercijalnih nekretnina u Zagrebu i već je vrlo dobro razvijen zahvaljujući visokoj razini ulaganja u ovaj segment tržišta u prethodnom periodu. Većina ponude uredskih prostora je locirana u centru grada (uključujući Central Business District, Centar, Novi Zagreb, Business District East i Business District West). Zahvaljujući završetku tri poslovne zgrade u prvoj polovici 2019. godine, ukupna ponuda modernog uredskog prostora u Zagrebu popela se na 1.4 milijuna kvadratnih metara GLA. To uključuje A i B klasu, kao i uredski prostor namijenjen davanju u zakup i prostor koji firme koriste za vlastite potrebe.

Potražnja

Transakcije su većinom bile posljedice preseljenja i predugovora o zakupu. Taj trend je stabilan u posljednje vrijeme jer se sve više tvrtki seli u fleksibilnije i modernije uredske prostore (primjeri preseljenja: Tele2, Novartis, Q Software, Hrvatski Telekom, Securitas, Infobip, Vertiv). Fokus zakupnika je na vrhunskoj kvaliteti uredskih prostora, fleksibilnosti rasporeda prostorija, dodatnim sadržajima, kao i udobnijem radnom prostoru. Iz tog razloga, investitori daju značajne poticaje kako bi zadržali svoje klijente i produžili ugovore o zakupu. High-tech i IT sektori nastavljaju biti najznačajniji pokretači tržišta s najvećim udjelom u ukupnom broju transakcija u prvoj polovici 2019. godine. Analizirano prema lokaciji, CBD, Centar i Business District East ostaju najatraktivniji dijelovi grada za uredske prostore.

Ponuda

U skladu sa stabilnom potražnjom za uredskim prostorom u 2018. godini, investitori intenzivno rade na novim projektima. Približno 40.000 m² GLA novog uredskog prostora je isporučeno na tržište u prvih 6 mjeseci 2019. godine, približno brojkama postignutim u cijeloj prošloj godini. Buduća ponuda će se nastaviti oslanjati na moderne poslovne zgrade i projekte mješovite namjene, koji su trenutno u završnim fazama ili su najavljeni za gradnju. Očekuje se da novi projekti budu u skladu s potražnjom za premium uredskim prostorom, izgrađenim u skladu s međunarodnim standardima certifikacije poslovnih zgrada.

Visina zakupnine i stopa nepopunjenosti

Tražena cijena zakupa za poslovne zgrade A klase blago je narasla i sada iznosi EUR 12.5-14/m² mjesečno, dok se prosječna cijena zakupa uredskog prostora B klase kreće u rasponu EUR 9-11/m² mjesečno. Unatoč povećanju ukupne ponude u H1 2019, jaka apsorpcija novog prostora zadržala je stopu praznog uredskog prostora u Zagrebu na sličnom nivou te je neznatno smanjena na nivo od 4.5%. Uslijed premještanja pojedinih tvrtki u modernije uredske prostore, stopa nepopunjenosti u zgradama B klase blago je povećana u H1 2019. Stopa povrata varira u rasponu od 7.75-8.00%.

TRŽIŠNI POKAZATELJI

Kretanje tržišta

Zakupnina:	Zabilježen je blagi porast, u narednom periodu stabilne	▲
Stopa povrata:	Primarne stope povrata blago su snižene	▲
Ponuda:	Nekoliko projekata trenutno je u izgradnji	▲
Potražnja:	Očekuje se stabilna tržišna aktivnost, udio predugovora u porastu	▶

Aktivnost na tržištu uredskog prostora - H1 2019

PROJEKAT	INVESTITOR	VELIČINA m ² GLA	STATUS
Matrix Office Park 1.faza	GTC	10.000	Završen
R21	R21 Projekt	23.500	Završen
VMD Zaprudski Otok	VMD Grupa, Sollicitudo	6.300	Završen
Matrix Office Park 2.faza	GTC	10.000	U izgradnji
Euro Daus	Euro Daus	7,700	U izgradnji
Infobip Campus	Infobip	n/a	Planiran
Crystal Tower	SG Kristali	n/a	Najavljen
Seven Gardens	GTC	60.000	Najavljen

Izvor: CBS International, dio Cushman & Wakefield grupe



GTC Matrix Office Park, 1. faza, 10.000 m² GLA

ZAGREB

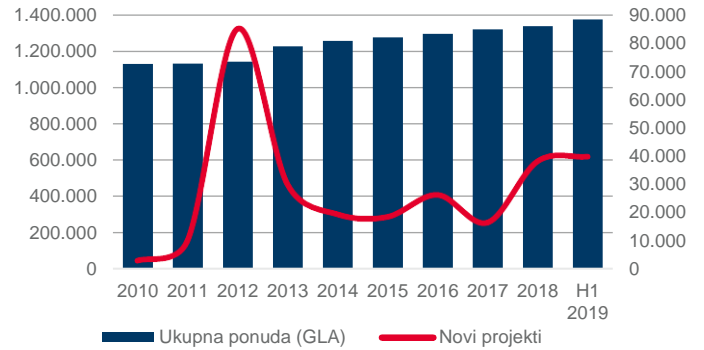
Tržište uredskog prostora

H1 | 2019



Kretanje tržišta

Očekuje se daljnje povećanje ponude uredskog prostora Zagreba u narednom periodu, s obzirom da je nekoliko projekata u fazi izgradnje ili je njihova izgradnja najavljena. Nakon završetka prve faze poslovnog kompleksa Matrix, površine 10.000 m² GLA, GTC trenutno radi na proširenju svog portfelja izgradnjom druge faze projekta koja bi trebala biti završena krajem 2019. godine. Isti investitor najavio je izgradnju novog poslovnog projekta, nazvanog Seven Gardens, ukupne bruto površine 100.000 m². Vodeća lokalna IT tvrtka Infobip najavila je izgradnju vlastitog kampusa, čiji je početak planiran za kraj 2019. godine.



This report has been produced by CBS International, part of Cushman & Wakefield Group for use by those with an interest in commercial property solely for information purposes. It is not intended to be a complete description of the markets or developments to which it refers. The report uses information obtained from public sources which CBS International, part of Cushman & Wakefield Group believes to be reliable, but we have not verified such information and cannot guarantee that it is accurate and complete. No warranty or representation, express or implied, is made as to the accuracy or completeness of any of the information contained herein and CBS International, part of Cushman & Wakefield Group shall not be liable to any reader of this report or any third party in any way whatsoever. All expressions of opinion are subject to change. Our prior written consent is required before this report can be reproduced in whole or in part. ©2018 CBS International, part of Cushman & Wakefield Group. All rights reserved.

CW CBS International Croatia
1 Josipa Marohnica Street,
City Plaza Zagreb
10000 Zagreb, Croatia
Tel: +385 1 22 3884 728
office@cw-cbs.hr
www.cw-cbs.hr